

## 77. 米国における土地の共有を基礎としたコミュニティデザインの萌芽

- Trust for Public Land の取り組みを通して -

The Beginning of Community Design based on Communalization of Land in U.S.

- Through the effort of Trust for Public Land -

佐藤宏亮\*・後藤春彦\*・田口太郎\*\*

Hirosuke SATO\*, Haruhiko GOTO\*, Taro TAGUCHI\*\*

Various land trust and community land trust organizations have actively contributed to the maintenance of natural environments and improvement of living environments in the U.S.

Currently, land trust and community land trust organizations have begun community design project and have begun to cooperate with each other with the city region.

This paper report the community design project of land trust and community land trust organizations and clarify why land trust and community land trust organizations have begun to cooperate with each other, considering the significance of cooperation and the possibility to develop community design.

*Keywords : land trust, community land trust, community design, management organization, contribution to society*

ランド・トラスト, コミュニティ・ランド・トラスト, コミュニティデザイン, マネジメント組織, 社会貢献

### 1. はじめに

自然環境や住環境を乱開発等から守り、保全や利活用を図っていくうえでは、土地を民間非営利組織等が民主的に保有することで市場から切り離すことのできるランド・トラスト（以下、LT）の手法は効果的である。これまで、米国においては様々なLT組織が活発に活動してきた。そして、LTと言えば郊外部における自然環境の保全を目的としたものが主流であったが、近年では都市部におけるオープンスペースの保全や利活用に取り組む組織が生まれてきている。さらに、LTの取り組みの多くは物的環境の保全や利活用に主眼が置かれていたが、生活に身近な地区レベルの範囲において、居住者が相互に問題や関心を共有し、目的を持って活動を展開していくことにより、コミュニティ形成を図っていくような取り組み（本稿ではこのような、物的環境の保全や利活用にとどまらず、住民相互の関係の構築を含む取り組みを「コミュニティデザイン」と定義する）を展開する組織も生まれてきた。

一方で、ハウジングコストが高騰している都市部において、低所得者層に対して住宅供給を進めるために生まれたコミュニティ・ランド・トラスト（以下、CLT）も活発に活動を展開してきた。CLTは、コミュニティによる民主的な土地所有形態のひとつであり、一般的には対象となる土地を市場での売買による地価変動リスクから切り離し、低所得者向けに住宅が供給される<sup>1)</sup>。そして、CLTにおいても住宅供給のみならず、住環境の質的向上やコミュニティデザインに関与する組織が生まれてきている。

LTはCLTとは異なる経緯をもって発展してきた。しかし、ともに土地の共有を活動の基礎とするため、内在する社会的な問題や課題が類似している。そして、都市部における取り組みにおいて、LT組織とCLT組織とが相互に連携を

模索する動きが見られる。このような社会的動向は、現代社会において生活の質を求める都市住民の新たなニーズによるものと考えられるが、人口縮減社会を迎え、コミュニティ再生が叫ばれる我が国における地域の環境管理の取り組みにおいても参考になる点が多い。

これまで、英国のシビック・トラストやローカル・アミニティ・ソサエティ、あるいは米国のコミュニティ・トラストやシビック・トラストをモデルとした活動など、市民主体のまちづくりにおけるトラスト活動については日本においても数多く紹介され<sup>2)</sup>、既に良く知られている。また、米国におけるトラスト組織に関する研究としては、梅津ら<sup>3)</sup>が歴史的環境の保全や利活用を目的とする組織であるNational Trust for Historic Preservationが取り組むメインストリート・プログラムについて詳細に報告している。しかし、自然環境の保全を目的としたLT組織の都市部における取り組みについてはあまり知られていない。本稿でも紹介しているコミュニティ・ガーデンの取り組みについては、越川<sup>4)</sup>や平田ら<sup>5)</sup>がその概要や歴史的経緯、プログラムの運営の特徴などについて紹介しているが、コミュニティによる土地の保有やマネジメントの仕組みといった視点から考察しているものは見あたらない。

本稿では、はじめに、米国における主なLT組織やCLT組織の歴史的経緯や組織の特徴などについて整理する（第2章）。次に、LT組織の中でも都市部におけるオープンスペースの保全や利活用、さらにはコミュニティデザインに係わる取り組みを展開しているTrust for Public Land（以下、TPL）の取り組みに焦点をあて、TPLの近年の新たな取り組みについて報告する（第3章）。そして、TPLとCLT組織との連携に向けた動きについて、カリフォルニア州において活動を行う伝統的なCLT組織であるNorthern

\* 正会員 早稲田大学理工学術院建築学科 (Waseda University)

\*\* 正会員 新潟工科大学工学部建築学科 (Niigata Institute of Technology)

California Land Trust(以下、NCLT)との係わりを事例として報告する(第4章)。最後に、LT組織とCLT組織とが相互に連携を図っていくことで、コミュニティデザインを展開していく意義や可能性について考察する(第5章)。

## 2. 米国におけるトラスト組織の歴史的経緯

本章では、米国における主なLT組織やCLT組織の歴史的経緯や組織の特徴などについて整理する。なお、本章の既述は文献資料<sup>6)</sup>をもとに筆者が再整理したものである。

### 2-1. 自然環境の保全を目的としたランド・トラスト組織

LTの歴史は1891年にさかのぼり、Charles Elliotによって米国で最初のLT組織、Trustee of Reservations(以下、TOR)が設立された。エリオットは米国ランドスケープ業界における著名な人物であり、保全すべき風景があると考えた。

第二次世界大戦後の1951年にThe Nature Conservancy(以下、TNC)が生態学者の団体によって設立された。TNCはその取り組みにおいて科学的アプローチを取り、TORのように風景を守るという方向性ではなく、動植物や生態系を守るという方向性であった。

自然環境の保全が主流であったLTのモデルに新しい風を送り込んだのが1972年に設立されたTPLである。創設者はHuey Johnsonであり、TNCの上層幹部であった。Huey Johnsonは当時TNCの行なっていた活動に関心を持っていたが、自然環境の保全にとどまらず、人と街と自然の共存に興味を示し、1) 人のニーズを満たすオープンスペースを取得して保存する、2) TPLとして自立した土地保存組織を運営する、3) 公共の利益のための土地に関する専門家という新しい職種を創出する、4) 土地保存とそのために必要な資金調達についての新しい手法の先導者になる、という4つを目標として掲げた。当時、米国におけるLT組織の多くが植物や動物、鳥の生息地を保全対象としていたのに対し、市民のための遊び場、リクリエーションの場、休息の場の保全を活動の主軸としている点が大きな特徴となっている。さらに、TPLの土地保存プログラムには、都市部におけるオープンスペースの保存や利活用が含まれており、このようなプロジェクトを重視しているLT組織は現在の所ほとんど見られない。

1960年代になるとLTは大きなムーブメントとなり、より生活に身近な自然や住環境の保全を求める意識の高まりから数多くのローカルなLT組織が設立された。その後もLT組織の設立の勢いは衰えず、米国における州と地方自治体を合わせたLT組織の数は、2000年から2005年の5年間に32%も増加している<sup>7)</sup>。ローカルなLT組織では活動を行っていくうえで様々な支援を必要とすることが多く、全米でのLT組織のネットワーク組織となるLand Trust Alliance(以下、LTA)が1982年に設立された。

### 2-2. 低所得者層に対して住宅供給を進めるために生まれたコミュニティ・ランド・トラスト組織

CLTの歴史は比較的浅く、およそ30年前にInstitute of

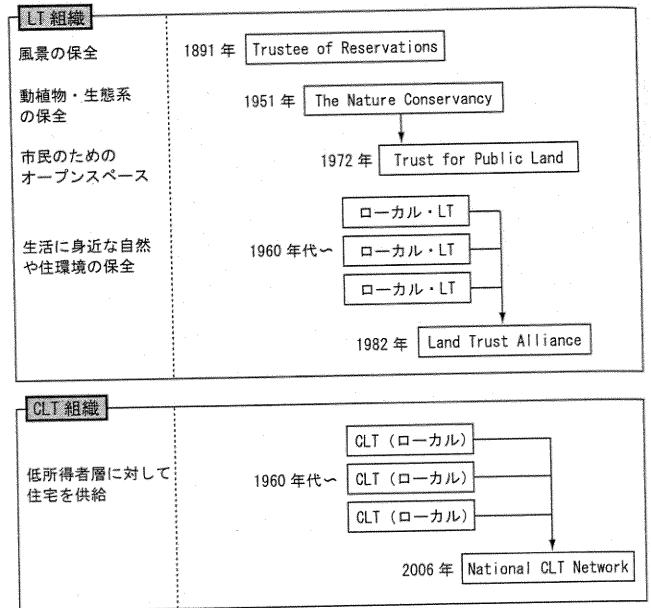


図-1 主なトラスト組織の歴史的経緯

Community Economicsによって、地価とハウジングコストが上昇し続ける都市部において、低所得者層に対して住宅供給を進めるために編み出された。現在では全米で5千程度のCLT組織が存在するといわれている。

自然環境の保全を目的としたLTは主として郊外部において広大な土地を保存してきたが、土地を利活用せずに閉じこめてしまう傾向があるのに対して、CLTは都市部の土地を数多く扱い、土地の利活用に重点を置いてきた<sup>8)</sup>。また、CLTではコミュニティのメンバーによる土地の所有や意志決定への参加などが大きな特徴として挙げられる<sup>9)</sup>。

CLT組織には比較的小規模な組織が多く、全米でのCLT組織のネットワーク組織となるNational CLT Network(以下、NCLTN)が2006年に設立された。

### 2-3. 小結

米国における主なLT組織やCLT組織の歴史的経緯を図-1に整理した。LTは風景の保全という思想から生まれ、動植物や生態系の保全へと展開し、より生活に身近な自然や住環境の保全へと発展している。一方、CLTは低所得者層に対して住宅供給を進めることを目的として生まれ、LTとは異なる流れを持って展開してきた。そして、数多くのLT組織やCLT組織が設立されてきているが、LTAやNCLTNの設立によって組織の相互のコミュニケーションが図られるようになり、各組織の経験や知識を共有していくことが可能になったと言える。

## 3. Trust for Public Landの新たな取り組み

本章では、近年のTPLの取り組みについて、ヒアリング調査<sup>10)</sup>の結果をもとに、特にニューヨーク市のコミュニティ・ガーデン(以下、CG)の取り組みを中心に報告する。CGは住宅地区における近隣コミュニティのためのガーデンであり、個々に独特な空間設計がなされ、個性豊かな空

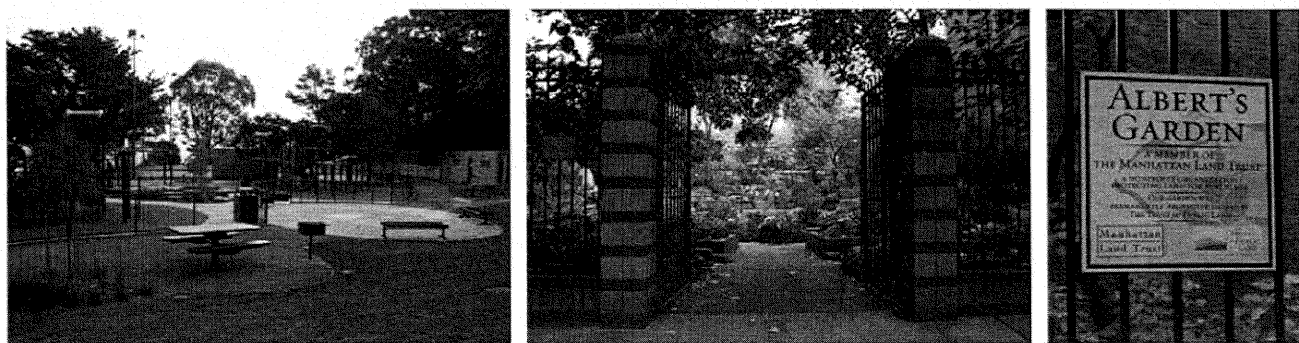


写真-1 TPLが関わったオープンスペース(左)、写真-2 TPLが関わったコミュニティ・ガーデン(中)、写真-3 Manhattan Land Trustの標識(右)

間を創出している。なお、文献資料を引用した部分については注釈に記した。

### 3-1. Trust for Public Land を取り巻く環境の変化

TPLの事業範囲は全米に及んでおり、事業対象も近隣の公園の土地保存から原野や野生動物の生息地まで幅広い<sup>11)</sup>。そして、TPLのプロジェクトの基本モデルは公共機関が直接介入しにくいような土地を取りまとめて民間から買収し、それを連邦や州に、市場価格以下での適正な価格で売却することで当該機関の財政負担を軽減することである。TPLは、土地所有者に土地を市場価格以下で売却してもらい、公共機関が必要とする予算を用意できた際に、公正な市場価格か、それ以下での適正な価格で売却する。一方で、土地所有者は税制上の優遇措置を得ることができるという仕組みである<sup>12)</sup>。多くの場合、土地所有者は保全をとても気にかけており、市場価格との差の一部を負担してでも土地を売却してくれることも忘れてはならない。

1980年代以降、それまでTPLが大きく依存していた連邦政府の土地買収資金が大々的にカットされるようになると、プロジェクトにおいても大きな転換が必要になった。まず、TPLの資金の約8割が企業や連邦政府、土地所有者の財団法人など個人以外であったが、個人からの寄付をベースとする体制構築へと転換をはかった。さらに、連邦政府の土地買収資金がカットされる一方で、都市郊外部での広大な自然環境の保全や、生物の生息地の保護などの目的のためには多額の政府助成金を受けることが可能であったため、都市部以外の場所での土地取引の割合を増やしてきた。現在、TPLの収益の大半は広大な自然のある土地で実施されるものとなっている。

一方で、都市部において市民のためのオープンスペースを確保することはTPLの約束でもあり、人々が暮らす場所に近いところで実現することがTPLにとっては重要であった。そのため、現在でもこのような土地取引を継続的に行っている。近年では、企業がコミュニティとの交流やコミュニティへの立ち回りといったことから成果を得ることに大きな関心を抱くようになってきており、企業による慈善事業の協力という形で大きな成果を挙げている。しかし、このようなプロジェクトでは事業に投資するための資金調達となるために収益が発生せず、単独では投資の採算が取れていないのが実状である(写真-1)。

### 3-2. コミュニティ・ガーデンの取り組み

#### 1) コミュニティ・ガーデンの概要

CGの多くは市が所有する土地を借り受け、地元住民と地区連合会やコミュニティボードによって運営されている<sup>13)</sup>。そして、メンバーに対する様々な教育、レクリエーションプログラム等が用意されている他、イベントや集会の場としてコミュニティ形成に寄与している。TPLではこのようなコミュニティデザインに関わる取り組みを最重要ポイントだとしており、人々が戸外に出て顔見知りとなり、お互いに心地よく知り合えるコミュニティをつくる、そういった場としてのオープンスペースの保全を重視している。

TPLがニューヨーク市においてCGを取得する契機となったのは90年代後半に起こったCGの売却問題であった。当時のジュリアーニ市長は市内のCGを競売にかけようとした。この時に、TPLは310万ドルを抛出し、63のCGを購入した。この額は市場価格より安い価格である。市は民間に売却すればより多額の利益を得ることができたはずだが、積極的な働きかけにより、競売の前日に土地保全を条件として優先的に入手することに成功した。競売当日は800以上の物件が競売に掛けられたが、CGは全て除外された。現在、ニューヨーク市にはおよそ500のCGが存在するが、約400は市が所有しており、残りを民間非営利組織が所有している<sup>14)</sup>(写真-2)。

#### 2) コミュニティ・ガーデンの運営

TPLが入手したCGは、3つのローカルなランド・トラスト組織(The Manhattan Land Trust、The Bronx Land Trust、The Brooklyn & Queens Land Trust/以下、ローカルLT)に管理を移管してきた。これらのローカルLTは2004年に設立され、地域コミュニティやガーデナーによって組織されている。メンバーはそれぞれの管理下にあるCGであり、それらのCGが各1票の投票権を持つ。設立の際にはTPLが支援を行い、資金集めから定款の作成、理事会の開催、法的手続きなど、多くの手続に関して指導を行った。そして、設立後も人材の発掘、会議の招集、計画の立案等、様々な分野でTPLが運営支援を続けている。

TPLはこれらのローカルLTに対し、その土地の利用、管理、運営等についてのルールを決めている。その内容は、清掃、違法行為の禁止、差別の禁止、飲酒の禁止といった

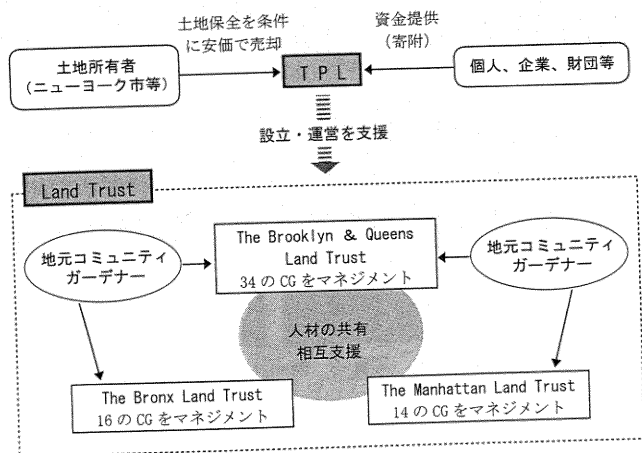


図-2 コミュニティ・ガーデンのマネジメントの仕組み

事項にも及んでいる。また、ローカルLTではCGに対して、ニューヨーク市が行うGreen Thumbプログラム<sup>15)</sup>のワークショップへの参加を義務付けるなど、適正かつ有益な取り組みが行われるように配慮されている。

3つのローカルLTは共通の経理士、資金調達担当、コミュニティ・オーガナイザーを雇い、人材を共有している。コミュニティ・オーガナイザーは、CGを有効に利用できるように、地域の人々を組織し、利用させる役割を担っている。ローカルLTに属するCGは、様々な面で相互に協力し、その利用価値を高めている。人材育成や、人材確保面でも協力しており、相互に清掃を行ったり、植栽の指導に行ったりして、地域全体としてCGの利用価値が高まるよう努力しているところもある。

TPLでは所有する64のCGうち、16のCGの所有権をローカルLTに移管する予定である。そのため、現在ローカルLTのスタッフに対して、土地の管理運営、活用、計画等についてのトレーニングを行っている(写真-3)。

### 3-3. 小結

TPLによるCGのマネジメントの仕組みを図-2に整理した。TPL自体は全国的に事業を展開する組織であり、地域コミュニティではない。しかし、ローカルLTへの所有権の移管によって、地域コミュニティが土地を保有し、マネジメントしていく仕組みがつけられつつある。1999年に競売に掛けられようとしていたCGは、TPLの取り組みによって、地域コミュニティによる自律的なマネジメントの仕組みを育ててきたと言える。

ローカルな地域コミュニティが土地を保有する場合、信用や資金のマネジメント能力が課題となるが、TPLなどの大規模な組織が、地域コミュニティが個人や企業、財団等から資金援助を受けるための受け皿となることでその問題が解消される。また、これまで地区レベルの環境資源はLTの手法等を用いて財政援助を得ることが難しく、保全や利活用を図ることが困難であったが、TPLなどの大規模な組織がこのような地区レベルの環境資源の価値を見出し、保全や利活用を図っていくことも期待される。

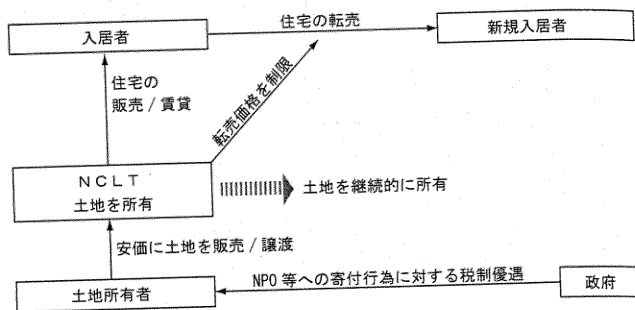


図-3 NCLTによるプロジェクトの基本モデル

## 4. CLT組織との連携に向けた動き

本章では、NCLTの概要、およびTPLとNCLTとの連携に向けた動きについて、ヒアリング調査<sup>16)</sup>をもとに報告する。なお、文献資料を引用した部分については注釈に記した。

### 4-1. Northern California Land Trustによるプロジェクトの基本モデル

NCLTは1973年に設立された伝統的なCLT組織であり、サンフランシスコ周辺のベイエリアを中心としてカリフォルニア州全域を範囲として活動している。当初は貧困層への住宅供給及び職業訓練などから活動を開始し、やがて地域コミュニティと協働して、コンバージョンなどによる低所得者向け住宅供給などのプロジェクトを進めている。

NCLTでは、地権者から市場価格以下で土地を取得したうえで住宅を建設し、低所得者を対象に低コストで販売、賃貸している。住宅を販売する際には、NCLTは土地の所有権を保持し続け、相続可能な土地貸借権を販売する。通常は都市部において、1戸〜15戸くらいの小さなプロジェクトに軸足を置いている。この際に土地所有者の立場から入居者には転居時の転売価格の制限を課すことにより、転出する際の住宅販売価格の高騰をNCLTが所得増加率程度に抑制し、引き続き低所得者への住宅供給を可能としている。こうした手法で低所得者を対象とした住宅政策を継続的にすすめている。

NCLTは民間非営利組織であるという点から開発上の制限免除が受けられるなど、一般の開発業者よりも自由度の高い開発行為が可能<sup>17)</sup>となっている。このため、住宅開発を終えた後、住宅が転売される際に発生する転売手数料も一般企業の半分程度(3%)に設定してあるにもかかわらず積極的な転売が行われている。そのため、1件当たりの転売手数料が低くとも積極的な転売が行われることで収益が上げられ、他の事業運営資金の大半をここから捻出することが可能となっている。このことから、非営利組織による開発に対する自由度が確保されていることが公共性のある開発行為の経済的持続性の獲得へと繋がっていると言える。

新規入居者に対しては資産管理や法制度などの理解をした上で入居をさせるために、Homebuyer's Education Seminar<sup>18)</sup>の参加が義務づけられている<sup>19)</sup>。

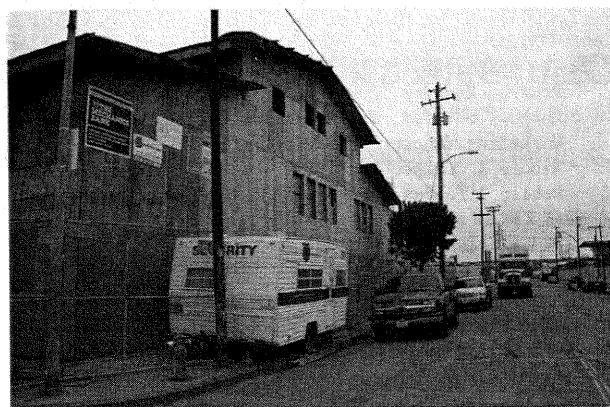


写真-4 NCLT が関わっている OAKLAND NOODLE FACTORY (工事中)

現在 NCLT の運営予算の約 4 割が開発による収益、約 3 割が賃貸プロジェクトであり、土地を活用することにより収益をあげている。その他、コンサルティング業務や寄付金や助成金などによりまかなわれている。寄付金や助成金については政府関係機関から個人的な寄付まで広範に集められている。

以上、NCLT によるプロジェクトの基本モデルを図-3 に整理した。

#### 4-2. Northern California Land Trust による地域コミュニティに係わる取り組み

近年になって NCLT では地域コミュニティに係わる案件に数多く係わるようになってきている。具体的な取り組みとして、古い住宅群を買い取って複合住宅ユニットに改装したうえで、そこから得た収益を近隣の CG グループと協力して CG 造成用の土地取得助成金に回すといった活動を行っている。また、現在、ウェストオークランド工場地帯に於いて旧製麺工場のコンバージョンプロジェクト (OAKLAND NOODLE FACTORY) を進めている。これは地域住民との協議により荒廃した製麺工場を NCLT が購入し、芸術家やビジネスマンのアトリエ、SOHO として開発するプロジェクトである。この開発プロジェクトも住宅供給の場合と同様に NCLT のプロジェクトの基本的なモデルに沿って行われ、NCLT が事業主体となり、地域住民との協議の上で土地建物を取得し、低所得者も許容しながら芸術家やビジネスマンへの拠点貸与をおこなうことで地域の芸術文化拠点とし、地域全体の質的向上を目指している。この施設には 11 のアトリエやスタジオ、イベントスペースなどがもうけられ、地域の拠点施設として 2008 年の春に完成する予定である<sup>20)</sup> (写真-4)。

また、NCLT では地域コミュニティが CLT を形成するためのコンサルティングや居住者の職業訓練など総合的なコミュニティ支援事業を進めている。

#### 4-3. Trust for Public Land と Northern California Land Trust の連携に向けた動き

郊外部における CLT では広大な土地を持っていることが多いため、LT 組織との連携によって土地の保存や利活用

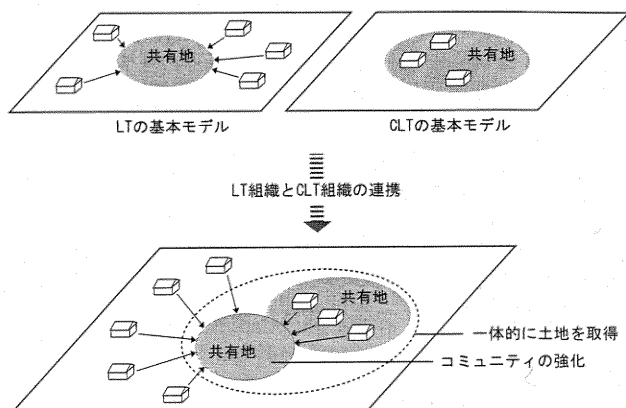


図-4 LT 組織と CLT 組織との連携

を成功させている事例も見られるが<sup>21)</sup>、これまで都市部においてはこのような連携はあまり見られなかった。しかし近年、TPL と NCLT は、都市部においてオープンスペースを確保する取り組みなどにおいて非公式に協議を重ねており、TPL の市民のためのオープンスペースをつくるプロジェクトと NCLT のハウジングプロジェクトとが一体となった新しいタイプのプロジェクトの構想が生まれつつある。NCLT では、自然環境の保全を目的とした LT 組織とパートナーシップを組むことに高い関心を示しており、今後はさらに強いつながりを築いていくことを考えている。

#### 4-4. 小結

NCLT では近年、単なる住宅供給を目的としたプロジェクトを超えて、地域コミュニティに係わる取り組みを数多く展開するようになってきている。このような動きと連動して TPL と NCLT の連携に向けた動きが見られ、今後さらに活発化することが予想される。このような動きは未だ萌芽段階であるが、両者とも土地の共有を活動の基礎とするため、内在する社会的な問題や課題が類似しており、両者が相互に連携を図っていくことで、より多くの企業や個人に支持されるような社会的意義のある取り組みが展開されていくことが期待される (図-4)。

#### 5. まとめ

本稿では TPL の活動を軸に、コミュニティデザインに係わる新たな取り組みや CLT 組織との連携に向けた動きについて報告してきた。これまで植物や動物、鳥の生息地を主な保全対象としてきた LT の流れの中から、都市部における市民のためのオープンスペースの保存や利活用、さらにはコミュニティデザインに係わる取り組みを展開する組織が生まれている。そして、これまでは別の流れを持って活動してきた CLT 組織との連携の動きが見られ、さらなる発展が期待される。

LT 組織と CLT 組織とが連携を図っていくことの意義については下記の 5 点が挙げられると考える。

- ・ハウジングとオープンスペースという両方の視点から土地の共有を基礎としたコミュニティデザインの取り組み



にアプローチしていくことができる。

- ・ハウジングとオープンスペースという両方の視点から土地の保存や利活用において持続性を求める動きをつないでいくことができる。
- ・LT組織にとって、都市部におけるオープンスペースを保全するプロジェクトにおいて、収益源を確保できる新しいモデルを構築していく可能性がある。
- ・CLT組織にとって、比較的規模の大きなLT組織の資金力や全国的なネットワークは新たな事業展開の足がかりとなる可能性がある。
- ・土地を根拠とする民間非営利組織の新たなネットワークの構築につながる可能性がある。

土地を個人ではなく民間非営利組織が保有することによって、特定の個人が所有する場合とは異なり民主的な手続きによって意志決定がなされるため、個々人の事情にとらわれない公共的な視点にたった、コミュニティレベルでの戦略的な土地利用やコミュニティデザインが可能になると考える。さらに、土地を一定のコミュニティが共有することにより、コミュニティの価値観に基づいた土地利用計画の実現を図ることができるであろう。米国におけるLT組織やCLT組織の近年の動向は、現代社会において、生活の質を求める都市住民の新たなニーズによるものと捉えることができるが、このような取り組みを通して、都市部におけるコミュニティレベルでの戦略的な土地利用やコミュニティデザインの新たな地平が築かれて行くことが期待される。

## 謝辞

本稿は日本学術振興会科学研究費補助金(基盤研究(B)海外)「コミュニティ・ランド・トラストによる地域再生に関する研究」(研究代表者:後藤春彦、平成18年度-19年度)の一環として行われたものである。また、調査にあたっては、ニューヨーク都市政策研究所(当時)の青山公三氏、早稲田大学大学院生の馬場健誠氏に協力を頂きました。記して謝意を表します。

## 注釈

- 1) シューマッハ協会によれば、CLTとは「土地を共有し、生態学的に健全で、持続可能であることを原則とした憲章に従い、その土地を管理・使用する。中核となる原則として、共有される土地につくられた家、納屋、垣根、庭、その他のものは、それらを造った個人の所有物となるが、土地そのものは限りある資源としてコミュニティ全体が共有する。コミュニティ・ランド・トラストでは土地は投機対象とならず、メンバーシップにもとづいた民間非営利組織の中に組み入れられる」としている。
- 2) 参考文献1、参考文献2(pp.189-200)、参考文献3(pp.201-213)、参考文献4(pp.319-324)など。
- 3) 参考文献5(pp.279-285)、参考文献6(pp.227-233)
- 4) 参考文献7
- 5) 参考文献8(pp.751-756)
- 6) 特記しない限り、LTの歴史的経緯については参考文献9、CLTの歴史的経緯については参考文献10に基づいている。
- 7) 参考文献11
- 8) NCLTへのヒアリング調査による(注釈16参照)。
- 9) NCLTへのヒアリング調査による(注釈16参照)。
- 10) LT組織であるTrust for Public Landに対して、2006年10月にニューヨーク市のTPL NYCにて、2007年10月にサンフランシスコ市の本部にてヒアリング調査を行った。ヒアリン

グ対象者の氏名、所属・役職、ヒアリング日時は下記のとおりである。

- ・Joanne Morse, The Trust for Public Land NYC・NYC Program Manager, 2006.10.23
- ・Matthew Shaffer, The Trust for Public Land・Regional Marketing Manager, 2007.10.26
- ・Nicole A. Lampe, The Trust for Public Land・Regional Public Affairs Manager, 2007.10.26

- 11) 参考文献12参照。
- 12) 参考文献9参照。
- 13) 参考文献7参照。
- 14) TPLと同様の民間非営利組織であるNew York Restoration Project(NYRP)が51のコミュニティガーデンを保有している。
- 15) Green Thumb(庭の手入れや植物の扱いに慣れた人)を育てるためのプログラム。
- 16) CLT組織であるNorthern California Land Trustについては、2008年10月にヒアリング調査を行った。ヒアリング対象者の氏名、所属・役職、ヒアリング日時は下記のとおりである。  
・Ian Winters, Northern California Land Trust・Executive Director, 2007.10.29
- 17) 米国では低所得者向け住宅供給モデル(Limited Equity Condominium Model)に対して、建物の改造制限が免除されており、賃貸アパートを分譲型コンドミニアムへと改造することが許可されている。
- 18) 具体的な教育プログラムはNCLTが連携している複数の組織が行っており、プログラムへの参加および修了証明書の提出により履修を確認している。
- 19) 参考文献13
- 20) 参考文献14
- 21) 参考文献15

## 参考文献

1. 西村幸夫:歴史を生かしたまちづくり-英国シビック・デザイン運動から-,古今書院,1993
2. 雨宮孝子:アメリカのコミュニティ・トラストとまちづくり-税制とシビック・トラストの視点から-, (AMR編:まちづくりとシビック・トラスト, ぎょうせい, 1991) 所収
3. 熊沢雄一:都市環境整備とシビック・トラスト-わが国のシビック・トラストの展開イメージ-, (AMR編:まちづくりとシビック・トラスト, ぎょうせい, 1991) 所収
4. 今枝忠彦:シビックトラストをめぐる市民主体のまちづくり活動の実態と展望-日本, イギリスおよびアメリカの事例を通じて-, 日本都市計画学会学術研究論文集, 第21号, 1986
5. 梅津章子、西村幸夫:米国における歴史的環境保全の経済的側面について-メインストリート・プログラム(その1)-, 日本建築学会計画系論文集, 第520号, 1999
6. 梅津章子、西村幸夫:米国における歴史的環境保全とその社会的経済的価値についての研究-メインストリート・プログラム(その2)-, 日本建築学会計画系論文集, 第537号, 2000
7. 越川秀治:コミュニティガーデン-市民が進める緑のまちづくり-, 学芸出版社, 2002
8. 平田富士男、陳小奇:サンフランシスコ市のコミュニティガーデンの実態とガーデンコーディネーターの役割, 日本都市計画学会都市計画論文集, No38-3, 2003
9. Richard Brewer:CONSERVANCY-The Land Trust Movement in America-, University Press of New England, 2003
10. National Community Land Trust Network Home Page: <http://cltnetwork.org/>
11. Rob Aldrich:Census Reveals a Dramatic Increase in the Pace of Land Conservation, (Land Trust Alliance:Quarterly Report, Winter 2007)
12. Trust for Public Land Home Page: <http://www.tpl.org/>
13. Northern California Land Trust Home Page: <http://www.nclt.org/>
14. Northern California Land Trust:OAKLAND NOODLE FACTORY
15. David Harper:Community Land Trust:Saving the Land to which We Belong, (Land Trust Alliance:Quarterly Report, Summer 2007)